

Utvecklingsplan Ekebyhovsområdet och Jungfrusundsåsen

Bakgrund

Slottsområdet och dalen i Ekebyhovsområdet och Jungfrusundsåsen är kommunens viktigaste områden för rekreation på östra Ekerö. Runt omkring området pågår utvecklingen av Ekerö tätort och området kommer alltmer att hamna mitt i stadsbebyggelsen. Tätortsutvecklingen och inflyttningen till östra Ekerö kommer att öka behovet av tätortsnära rekreation och fritidsaktiviteter. Det kommer i sin tur öka besöksstrycket på Ekebyhov och Jungfrusundsåsen, vilket ställer krav på en hållbar utveckling av området samt en övergång till en använd plats inne i stadsbebyggelsen.

På uppdrag av ordförandena i kommunstyrelsen, byggnadsnämnden, tekniska nämnden samt kultur- och fritidsnämnden togs under år 2014 ett underlag fram för att klarlägga hur Ekebyhovsområdet kan utvecklas. Detta godkändes av kommunstyrelsen i december 2015, och har nu uppdaterats och konkretiserats med hänsyn till den utveckling som både pågår och planeras, samt med ambitionen att anpassningar, byggnation och nyttjande kan starta och omdaning förverkligas.

I den översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige år 2018 anges att området ska utvecklas som aktivitetsområde, men ändå bibehålla sin öppna karaktär.

I oktober 2020 startade ett arbete för att uppdatera och konkretisera det tidigare av KS beslutade dokumentet "Ekebyhovs och Jungfrusundsåsens framtid" med deltagande från Kultur- och fritidsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen. Gruppen har, med utgångspunkt från kommunstyrelsens tidigare beslut, diskuterat de aktuella frågeställningarna och möjligheter till utveckling. I detta arbete har även i ett senare skede ställningstagande till Jungfrusundsåsen och skydd för denna tagits med. Stadsbyggnadsförvaltningen har efter en genomförd work-shop i mars 2021 med deltagande från politiker och tjänstemän kompletterat och förtydligat utvecklingsplanen med en mer konkret inriktning för de olika delarna. En förebild för att skapa en känsla och referenspunkter i inriktningen för dalen har varit ett rekreativt område i Stockholms kommun med namnet "Gärdet".



Bild över del av området

Sammanfattning utvecklingsområden - innehåll

- 1. Lokalförsörjningsplan för Ekebyhovs slottsområde**
- 2. Verksamheter med intresse av utveckling i området**
- 3. Infrastruktur och parkering**
- 4. Vatten och våtmarksprojekt**
- 5. Jordbruksmarken**
- 6. Jungfrusundsåsen**
- 7. Strukturplan - detaljplan**
- 8. Förslag till fortsatt arbete**

1. Lokalförsörjningsplan för Ekebyhovs slottsområde

Enligt kulturmiljöanalys Ekebyhovs slott ska Ekebyhovs slott med omgivande byggnader, park och trädgård bevaras och vårdas med stor omsorg. Karaktärsdragen i området ska samtidigt värnas. Underhåll ska bedrivas med omsorg så att områdets kulturhistoriska värde bibehålls och framhävs.

I linje med skyddsföreskrifterna för byggnadsminnet behöver en förvaltningsplan för Ekebyhovs slott och omgivande byggnader arbetas fram i samråd mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Kultur- och fritidsförvaltningen. Syftet är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktighet enligt skyddsföreskrifterna samt skapa en allmänt tillgänglig miljö med höga upplevelsevärden.

Verksamheterna i byggnaderna önskas, så långt som möjligt, vara öppna för allmänheten och ha en koppling till Ekebyhovs kulturhistoriska miljö. Det kan vara verksamheter med inriktning som mötesplats, växter, byggnadsvård och konst, företrädesvis småskaliga och av olika karaktär och som bidrar till områdets karaktär och atmosfär. Även en hållbar ekonomisk bedömning ska göras för var och en av de ingående delarna, såväl som för helheten.

Inriktningen att stallet med anslutande byggnader lämpliga för ändamålet kan nyttjas för hästverksamhet kvarstår, medan andra byggnader invid stallet kan nyttjas till andra lämpliga verksamheter.

Det finns ett behov av upprustning av flera av byggnaderna, medan andra kan tas bort. Inriktning anges i förvaltningsplanen för byggnaderna.

2. Verksamheter med intresse av utveckling i området

De natur-, kultur- och upplevelsevärden som finns i dalen kopplas till det öppna landskapet. Dalgången ska till största delen behålla karaktären av öppenhet, men anläggningar och verksamhet med lokalbehov kan ingå i helheten. Viss komplettering av bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse kan med fördel prövas. Dessutom ges allmänheten möjlighet att kunna röra sig i och nyttja området i enlighet med inriktningen i översiktsplanen som ett aktivitetsområde.

Hästverksamheten

Inriktningen är att hästverksamheten kan finnas kvar och vid behov tillåtas att utvecklas så att verksamheten kan säkerställas och hålla hög kvalitet.

Behov av ett nytt ridhus har framförts och detta placeras i så fall så att hänsyn till siktlinjer och anpassning till helheten säkerställs. Utgångspunkten är att ridhus och andra anläggningar som uppförs finansieras och drivs av ridklubben/hästverksamheten.

När kommunen uppför eller finansierar lokaler och anläggningar ska de kunna nyttjas av kommunens medborgare i mån av intresse och möjlighet.

I kommunens idrottspolitiska program framgår det att en dialog mellan ridklubben och kommunen ska ske om en långsiktig plan för ägande, förvaltning och utveckling av området för hästverksamheten.

Verksamheter vid skidbacken

Verksamheter, som är kopplade till skidverksamhet, friluftsliv, idrott och rekreation, kan utvecklas i anslutning till skidbacken, inte minst för att kunna nyttja området hela året. Skidverksamheten ska ha möjlighet att utvecklas vid behov för att säkerställa kvalitet och attraktivitet.

Ett förslag innehållande en anläggning för idrottsutövning inom padel och inomhusklättring har presenterats. Förslaget, som mottagits positivt, skulle även kunna innehålla möjlighet till servering och ombyte för både inomhus- och utomhusaktiviteter. Utgångspunkten är även här att lokaler och andra anläggningar finansieras och drivs av privata aktörer. Under förutsättning att en sådan anläggning anses kunna fungera tillsammans med verksamheten vid skidbacken kan genomförande utan föregående detaljplanläggning diskuteras.

Tillkommande verksamhet eller byggnader bör vara öppna för allmänheten.

Aktivitetsytan med lekplats, skatepark, hundrastning mm

Området i den västra delen av dalen med lekplats, skatepark, hundrastgård mm har blivit mycket populärt, är välbesökt och kan utvecklas ytterligare. En kompletterande parkeringsyta bör snarast tillskapas i anslutning till både aktivitetsytan och Mälaröhallen i enlighet med separat redovisat förslag.

Odling

En möjlighet för Ekebyhovsområdet att återigen utgöra en källa av trädgårdskunskap på Mälaröarna har diskuterats. Frukt- och grönsaksodling och plantskoleverksamhet är en viktig del av Ekerös historia och bedöms som en viktig del av Ekerö kommuns identitet.

Någon form av mindre verksamhet för försäljning av frukt- och grönsaker samt traditionella växter med lokal anknytning kan därför vara ett välkommet inslag i området.

Enstaka komplementbyggnader, t ex växthus inom detta utvecklingsområde är möjlighet att tillskapa, alternativt kan befintliga byggnader nyttjas för den typen av verksamhet.

Ett område för kolonilotter för upplåtelse till boende i kommunen ryms i utvecklingsplanen, där även mindre byggnader avsedda för redskap mm för odling kan ingå, liksom yta för parkering.

Den planerade skolan vid Bryggavägen

Skolans placering vid Bryggavägen intill allén, slottsparken och dalen skapar möjligheter för verksamheten att nyttja områdets möjligheter till pedagogisk verksamhet, vistelse och utflykter.

Parkmiljö och rekreationsytor

Hela området kommer alltmer att ingå i den stadsutveckling som pågår och planeras på Ekerö och både bostäder och verksamheter ramar in dalen. Den brukade jordbruksmarken ersätts med gräs- och grönytor med inslag som stimulerar till aktivitet och rekreation. Det storskaliga aktiva jordbruket avvecklas så snart det är möjligt.

Ekerö har ingen större stadspark eller parkmiljö med öppna ytor och i takt med tillväxten kan ett större område för detta anläggas i den västra delen av dalen och därmed tillgängliggöra stora delar av området för vistelse och rekreation.

Här finns goda möjligheter för att ha en kommunikation med medborgare och intressenter om hur innehållet kan formas.

3. Infrastruktur och parkering

Det finns behov av utvidgad parkering för både Ekebyhovs slotts, den nyanlagda aktivitetsparken och Mäläröhallens besökare. Parkeringslösningar för resp område och det planerade nyttjandet med ökat antal besökare anläggs.

Parkeringar till övriga idrotts- och fritidsverksamheter och tillkommande byggnader säkerställs i anslutning till dessa, liksom till övriga öppna besöksytor, lek- och parkmiljöer.

Det finns även behov att ordna trafiken till och från de olika delarna av området så att både tillgänglighet och säkerhet kan uppnås samt att den kulturhistoriska miljön skyddas. En trafikutredning för hur trafiken ska utformas i området tas fram.

Allén längs med Björkuddsvägen som löper genom Ekebyhovsdalen är en värdefull del av den kulturhistoriska miljön och en betydelsefull karaktär som ska bevaras. För att öka trafiksäkerheten för den nya skolverksamheten planeras en avstängning av del av Ekebyhovsallén vid skolan. En ersättningsväg för fordonstrafik förbi skolan och genom dalens öppna yta till ev nya parkeringar, målpunkter och verksamheter i dalen finns med i arbetet med en strukturplan.

4. Vatten- och våtmarksprojekt

En möjlig utveckling av det vattendrag som löper genom dalen kan vara att ta vara på det och tillskapa en vattenspegel och våtmarksmiljö som en attraktiv del dalen. Det kan öka attraktionskraften, reducera näringsbelastningen på Mälaren, samt gynna naturvärden.

5. Jordbruksmarken

Jordbruksverksamheten avvecklas i sin nuvarande omfattning.

I dalen anläggs park och aktivitetsfält, med inslag av bete och slätter på vissa delar.

Kommunens invånare kan erbjudas odlingsmöjligheter i form av kolonilotter. För att möjliggöra bete sker samarbete med häst- och ridskoleverksamheten.

Förutsättningen är att bete och slätter bedrivs på ett sätt som gynnar både verksamheter och den biologiska mångfalden i området.

Den föreslagna utvecklingen innebär att åkermarken i dalen i stor omfattning används som aktivitetsområde. Vid förändrad användning tas hänsyn till spridningskorridorer för svampar, växter och djur.

6. Jungfrusundsåsen

Jungfrusundsåsens frilufts- och idrottsområde har stor betydelse för friluftsliv och idrottsverksamheter i Ekerö kommun. Höga upplevelsevärden, variationsrikedom, etablerade stigar och motionsspår, samt det tätortsnära läget bidrar till områdets attraktivitet. Länsstyrelsen i Stockholms län tagit fram ett handlingsprogram för varaktigt skydd av de mest värdefulla tätortsnära naturområdena.

Jungfrusundsåsen var ett av totalt fyra områden som pekades ut som värdefulla tätortsnära naturområden inom Ekerö kommun.

Jungfrusundsåsen, med hänsyn till kommuninvånarnas behov, samt områdets beskaffenhet och läge, bör till största delen avsättas till friluftsliv och rekreation i kommunen genom att området tas med i den detaljplan som planeras att genomföras i samband med att nya bostäder möjliggörs.

Att detaljplanelägga den aktuella marken som grönytor skyddar marken från exploateringar och innebär att kommunen har rådighet hur området förvaltas och nyttjas. Syftet med att på detta sätt skydda Jungfrusundsåsen är att säkerställa ett sammanhängande område för friluftsliv och viss anläggningsbunden rekreation i Ekerö kommun.

Även vård av den biologiska mångfald och de värdefulla naturmiljöerna upprätthålls därmed. På så sätt kan frilufts- och rekreationsområdet utvecklas och upplevelsevärdena öka. Fler anläggningar som kan gynna och förenkla möjlighet till friluftsliv och rekreation, till exempel parkeringar, kan tillåtas att tillkomma i området. Arbetet kan med fördel ske i samverkan med markägaren, (f n Bonava som har ett tecknat exploateringsavtal) där åsen skyddas medan Barrudden och området vid Rödsten kan prövas för exploatering.

7. Detaljplan - strukturplan

För att få ett långsiktigt skydd och ställningstagande till hur olika verksamheter i Ekebyhovsområdet och Jungfrusundsåsen kan utvecklas bör en övergripande strukturplan arbetas fram och vissa delar av området detaljplaneläggas.

Detaljplanering kan gälla Jungfrusundsåsen som idrotts- och friluftsområde samt bostäder vid Barrudden, ev området vid Mälaröhallen med intilliggande parkområde och ev området för kolonilotter i den östra delen. Frågor om detaljplan eller inte behandlas separat och behov av detaljplaner som omfattar hela området bedöms inte föreligga.

I detaljplaneprocesserna ges boende i kommunen och andra intressenter möjlighet att påverka utvecklingen och utformningen av de ingående delarna.

Vissa delar av utvecklingen kan genomföras så snart detta bedöms möjligt och inte bedöms hindra arbetet med strukturplan eller detaljplaneläggning.

8. Förslag till fortsatt arbete

Slottsområdet

-För Ekebyhovs slottsområde arbetas en förvaltnings- och lokalförsörjningsplan fram.



Dalen

-En strukturplan för möjliggörande av utvecklingen följer inriktningen i detta dokument (utvecklingsplanen) och arbetas fram för beslut i kommunstyrelsen. Genomförande av inriktningen för dalen kan dock starta löpande med bl a uppsägning av arrende, anläggande av gräsytor, kontakter med hästverksamheten och intressenter för idrottsområdet. Användningsområden enligt bild nedan är vägledande och områden för nyttjande av allmänheten prioriteras.



Åsen

-Detaljplanearbete för Jungfrusundsåsen/Barrudden initieras för skydd av frilufts- och idrottsområdet samt tillskapande av bostäder. Bedömning om ev ytterligare behov av planläggning sker i samband med detta.



Tidigare ställningstaganden och underlag (urval)

- Ekebyhovs och Jungfrusundsåsens framtid, PM 2015*, antaget av Kommunstyrelsen 2015-12-01
- Ekebyhov - Kulturmiljöanalys Ekebyhovs slottsområde*, Rapport 2008:16. Stockholms läns museum.
- Översiktsplan Ekerö kommun – till år 2030 med sikte på 2050*.
- Kulturmiljöanalys av Tätortsbandet i Ekerö kommun*. Ekerö kommun.2008
- Workshop 2021- 03-24*, PP-presentation